



P U T U S A N

Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Skh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sukoharjo yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SENTOT DARYANTO, Tempat/Tanggal Lahir : Sukoharjo/28 Desember 1971, Pekerjaan : Wiraswasta, Kewarganegaraan : Indonesia, Jenis Kelamin : Laki-laki, Status Perkawinan : Kawin, Agama : Islam, Alamat : Setran, RT.001,RW.002, Kelurahan Bulakrejo, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Endra S.H.M.H., Bambang Tutuka,S.H.M.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 163/S.K./2023/PN Skh, tanggal 13 April 2023, selanjutnya disebut **Penggugat**;

I a w a n :

- 1. PT.Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah, Kantor Pusat Semarang, Cq.PT.Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah, Cabang Sukoharjo**, Alamat di Jalan Jenderal Sudirman, Nomor 80, Sukoharjo, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Susilowati,S.H.M.H., Ace Wahyudin, S.H., Ahmad Fauzan,S.H. dan Rachmi Nur Wulandari,S.H., Advokat yang berkantor di Ace Wahyudin,S.H.,Susilawati,S.H.&Partners berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 April 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 175/S.K./2023/PN Skh, tanggal 4 Mei 2023,selanjutnya disebut **Tergugat I**;
- 2. Pemerintah Republik Indonesia Cq Kepala ATR/Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta, Cq Kepala ATR/Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Cq Kepala ATR/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo**, Alamat di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 310, Sukoharjo, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Sularso,Aptnh,M.M., Bintoro Sahid DW,A.Ptnh, Sigit Cahya Kurniawan,S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Mei 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 191/S.K./2023/PN Skh, tanggal 16 Mei 2023, selanjutnya disebut **Tergugat II**;
- 3. Menteri Keuangan Republik Indonesia Cq Departemen Keuangan Republik Indonesia Cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kantor**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wilayah IX Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Surakarta, Alamat di Jalan Ki Mangun Sarkoro, Nomor 141, Surakarta, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Adi Wibowo, Erma Yuni Mastuti, dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 April 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 195/S.K./2023/PN Skh tanggal 12 Mei 2023, selanjutnya disebut **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tanggal 29 Maret 2023 dalam Register Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Skh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah mendapatkan fasilitas pinjaman dari Tergugat I sebagaimana perjanjian kredit No.30 tanggal 20 Desember 2018 dengan flafond Rp.300.000.000,-- (tiga ratus juta rupiah) bentuk RK jangka waktu 12 bulan jatuh tempo 20 Desember 2019 sedangkan perjanjian kredit No.31 tanggal 20 Desember 2018 dengan flafond Rp.350.000.000,-- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) jangka waktu 60 bulan angsuran bulanan setiap bulan sebesar Rp.7.697.413,-- jatuh tempo 20 Desember 2023 dan semua perjanjian tersebut dibuat oleh Supatni, SH.Mkn, selaku Notaris /PPAT Kab. Sukoharjo ;
2. Bahwa dengan pinjaman tersebut diatas Penggugat tersebut telah menyerahkan kepada Tergugat I jaminan berupa :
Sebidang tanah sawah yang tersebut dalam sertifikat Hak Milik No. 679, luas 2.154 m2 kel. Bulakrejo, kec. Sukoharjo, kab. Sukoharjo atas nama Indri Hastuti.

Bahwa untuk selanjutnya mohon disebut sebagai obyek sengketa.

3. Bahwa sebagaimana pada posita angka 1 gugatan, Penggugat mengenai jangka waktu pinjaman tersebut belum jatuh tempo dan berdasarkan pasal 1759 KUH Perdata “ *Orang yang meminjamkan tidak boleh meminta kembali apa yang dipinjamkannya, sebelum lewatnya waktu yang ditentukan dalam perjanjian* ” dengan demikian Tergugat I belum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit No.31 tanggal 20 Desember 2018 jangka waktu 60 bulan angsuran bulanan setiap bulan sebesar Rp.7.697.413,-- jatuh tempo 20 Desember 2023 yang dibuat oleh Supatni,SH.Mkn, selaku Notaris /PPAT Kab. Sukoharjo ;

4. Bahwa azas suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak sifatnya terbuka “ *semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya* “ pasal 1338 KUH Perdata (BW), oleh karena itu wajib harus dilaksanakan oleh Tergugat I maupun Penggugat, dalam hal ini Tergugat I tidak melaksanakannya, maka Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji/ wanprestasi ;
5. Bahwa Tergugat I telah memberikan surat Peringatan secara lisan kepada Penggugat sebagaimana yang disampaikan kepada oleh tergugat I kepada Penggugat pada bulan Februari 2023, dengan demikian Tergugat I telah melakukan rencana penjualan lelang atas obyek sengketa tersebut merupakan perbuatan wanprestasi;
6. Bahwa Tergugat I akan melakukan penjualan / lelang atas obyek sengketa tersebut ,oleh karena itu Penggugat dalam hal ini menyatakan keberatan penjualan lelang obyek sengketa oleh Tegugat I tersebut, karena kondisi saat ini usaha Penggugat terkena dampak dari penyebaran pandemi covid-19, sebagaimana Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.11/PJOK.03/2020 tentang *Stimulus Perekonomian Nasional sebagai kebijakan kontraksiklus dampak penyebaran covid-19*, Pasal 2 ayat (1) disebutkan yang dimaksud debitur yang terkena dampak penyebaran covid-19 termasuk usaha mikro, kecil,menengah adalah debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban pada Bank karena debitur atau usaha debitur terdampak dari penyebaran covid-19, karena dampak tersebut hingga saat ini Penggugat masih sangat sulit untuk melakukan pemulihan usaha dan juga mengingat pinjaman tersebut baruakan jatuh tempo 20 Desember 2023 ;
7. Bahwa oleh karena itu Turut Tergugat untuk melakukan penundaan apa bila Tergugat I mengajukan untuk pelaksanaan lelang atas obyek sengketa ini harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*) ;
8. Bahwa berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas tanah obyek sengketa kesemuanya memuat hal yang diperjanjikan oleh Penggugat dengan Tergugat I, khususnya mengenai pengelolaan obyek jaminan kredit berdasarkan pasal 11 ayat 2 huruf c UU No.4 th 1996 tentang Hak

Halaman 3 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Skh

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Tanggungan menyatakan secara tegas menyebutkan : “ dalam hal Debitur sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua (Kreditur) oleh Pihak Pertama (Debitur) dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan” ;

9. Bahwa untuk Tergugat II didalam perkara ini agar selama proses perkara ini berjalan tidak melakukan perubahan balik nama terhadap obyek sengketa, apabila ada permohonan perubahan balik nama dan atau pembebanan dalam bentuk apapun baik dari Tergugat I atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*), dan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah No.18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan hak atas tanah, satuan rumah susun,dan pendaftaran tanah pasal 91 ayat 1 “ dalam hal tanah menjadi obyek perkara di Pengadilan Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan ke Kantor Pertanahan bahwa suatu hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi obyek perkara di Pengadilan dengan menyampaikan surat gugatan “;
10. Bahwa oleh karena obyek sengketa merupakan obyek sengketa di Pengadilan Negeri Sukoharjo, maka mohon kepada Terlawan II tidak menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT) untuk lelang dengan menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*)
11. Bahwa guna menghindari adanya penguasaan maupun peralihan benda yang menjadi obyek sengketa kepada orang lain, maka Penggugat mohon untuk dapat diletakkan sita Persamaan terhadap obyek sengketa ;
12. Bahwa oleh karena berdasarkan fakta dan fakta hukum, Tergugat I telah melanggar hak-hak Penggugat, maka sudah sewajarnya kepadanya dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini mohon Y.T.H., Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo berkenan memanggil Para Pihak, dan memeriksa perkara ini secara seksama, serta mengadili selanjutnya menjatuhkan putusan hukum yang amarnya sebagai berikut ;

PRIMAIR ;

I. DALAM POKOK PERKARA ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita Persamaan yang diletakkan terhadap tanah Obyek Sengketa ;
3. Menyatakan bahwa Penggugat belum melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit No.31 tanggal 20 Desember 2018 yang dibuat oleh Supatni,SH.Mkn, selaku Notaris /PPAT Kab. Sukoharjo Penggugat kepada Tergugat I ;
4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tidak pelaksanaan lelang atas obyek sengketa ini harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*) ;
5. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk tidak mengeluarkan mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk lelang atas obyek sengketa dimaksud sampai perkara ini sudah mendapatkan putusan yang mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap(*in kracht*);
6. Menghukum Tergugat II untuk tidak melakukan balik nama terhadap obyek sengketa, dan apabila ada permohonan pembebanan maupun perubahan balik nama baik dari Tergugat I atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*) ;
7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet* ;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR ;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, maka mohon putusan *ex aequo et bono*, putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat masing – masing hadir menghadap Kuasanya;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Suci Astri Pramawati,S.H.M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Sukoharjo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Mei 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 5 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Skh

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat I.

2. Bahwa gugatan Penggugat **OBSCUR LIBEL/kabur** karena :

- a. Gugatan Penggugat tidak jelas dasar dan alasan hukumnya, isinya kabur, formulasi gugatan pada posita maupun petitum gugatan tidak relevan dan tidak jelas/kabur, **Penggugat mendalilkan suatu peristiwa hukum yang belum pasti atau yang tidak benar, namun dijadikan alasan dalil Gugatan Penggugat** yakni pada posita angka 5 Penggugat mendalilkan “*Bahwa Tergugat I telah memberikan **Surat Peringatan secara lisan** kepada Penggugat sebagaimana yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat pada bulan Februari 2023, dengan demikian Tergugat I telah melakukan rencana Lelang atas objek sengketa tersebut merupakan perbuatan wanprestasi*”.

Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat diatas sangatlah tidak benar dan tidak berdasar hukum, bahwa **Tergugat I pada faktanya tidak atau belum pernah melaksanakan lelang atas objek sengketa** sehingga dalil gugatan **Penggugat a quo** telah mendalilkan peristiwa hukum yang **belum pasti atau tidak benar**.

- b. Bahwa dalam gugatan posita angka 5 Penggugat menyatakan bahwa “*Tergugat I telah melakukan rencana lelang atas objek sengketa merupakan perbuatan wanprestasi*” namun dalam Petitum angka 3 menyatakan bahwa “*Penggugat belum melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit No. 31 tanggal 20 Desember 2018 yang dibuat oleh*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Supatni, SH, MKn, selaku Notaris / PPAT Kab. Sukoharjo Penggugat kepada Tergugat I".

Bahwa dari uraian sebagaimana tersebut diatas sudah sangat terang dan jelas bahwa gugatan Penggugat kabur, formulasi antara posita dengan petitum tidak bersesuaian dan saling bertentangan sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat *a quo* untuk tidak diterima karena tidak jelas / kabur (*Obscuur Libel*).

3. Bahwa gugatan Penggugat NE BIS IN IDEM karena :

Gugatan Penggugat tertanggal 29 Maret 2023, yang terdaftar dalam Register Perkara No. 38/Pdt.G/2023/PN.Skh di Pengadilan Negeri Sukoharjo **Ne Bis In Idem**, yakni Penggugat sebelumnya pernah mengajukan gugatan dengan obyek yang sama dan pokok perkara yang sama serta pihak-pihak yang sama ke Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tahun 2020, yang terdaftar dalam Register Perkara no. 32/Pdt.G/2020/PN.Skh tanggal 9 November 2020 jo no. 63/Pdt/2021/PT.Smg tanggal 4 Maret 2021 jo no. 4569K/Pdt/2022 tanggal 30 Desember 2022, yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*), dalam perkara antara :

Pihak-pihak sebagai berikut :

Penggugat : SENTOT DARYANTO, lahir di Sukoharjo tanggal 28 Desember 1971, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Setran Rt 001 Rw 002 Kelurahan Bulakrejo, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo.

Tergugat I : PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TENGAH, KANTOR PUSAT SEMARANG cq PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TENGAH CABANG SUKOHARJO beralamat di Jl. Jendral Sudirman no.80 Sukoharjo

Tergugat II : PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. Kepala ATR / Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta cq. Kepala ATR/Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah cq. Kepala ATR/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sukoharjo, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman no. 310 Sukoharjo

Tergugat III : SUPATNI, SH, Mkn., Notaris/PPAT Kab. Sukoharjo, beralamat di Jalan dr. Muwardi no. 10 A, Sukoharjo

Halaman 7 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat: MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq.
Departemen Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat
Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), Kantor Wilayah IX cq.
Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)
Surakarta, beralamat di Jalan Ki Mangun Sarkoro no. 141
Surakarta

Obyek Sengketa : Sebidang tanah sawah yang tersebut dalam Sertifikat Hak
Milik no. 679/Bulakrejo, luas 2.154 m², Kelurahan
Bulakrejo, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo
atas nama Indri Hastuti.

Bahwa dalam Putusan Perkara Kasasi no. 4569 K/Pdt/2022 tanggal 30
Desember 2022, Hakim Agung Kasasi telah memberikan pertimbangan
hukum pada halaman 6 alenia 1 dan 2 sebagai berikut :

*"Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut, Mahkamah Agung
berpendapat:*

*"Bahwa alasan – alasan Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh
karena setelah meneliti secara seksama Memori Kasasi yang diterima
tanggal 23 April 2021 dan Kontra Memori Kasasi yang diterima tanggal 3
Mei 2021, dihubungkan dengan pertimbangan Judex Factie dalam hal ini
Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri
Sukoharjo tidak salah menerapkan hukum menerapkan hukum dengan
pertimbangan sebagai berikut :*

- *Bahwa eksepsi Tergugat III tentang Gugatan Penggugat kurang pihak
dapat dikabulkan, oleh karena Ternyata Perjanjian Kredit antara
Penggugat dan Tergugat I yang dibuat oleh Tergugat III melibatkan
secara bersama – sama Ny. INDRI HASTUTI selaku Debitur, dimana
Ny. INDRI HASTUTI selaku Pemberi Kuasa Hak Tanggungan
memberikan Kuasa kepada Singgih Budi Nugroho selaku Penerima
Kuasa (mewakili Bank Jateng) untuk membebaskan Hak Tanggungan
guna menjamin pelunasan utang Sentot Daryanto (Penggugat) dan Ny.
Indri Hastuti, maka **Debitur dalam Perjanjian Kredit tersebut (no. 30
dan no. 31) adalah Sentot Daryanto dan Ny. Indri Hastuti.***
- *Bahwa Ny. Indri Hastuti adalah pihak yang ikut menandatangani
Perjanjian Kredit (no. 30 dan no. 31) dan sebagai pemilik Obyek
Sengketa, sehingga dengan tidak diadakannya Ny. Indri Hastuti sebagai*

Halaman 8 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Skh



Pihak dalam perkara a quo menyebabkan Gugatan Penggugat Kurang Pihak dan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, oleh karenanya gugatan Penggugat a quo harus ditolak atau tidak dapat diterima.

Amar Putusan Perkara Kasasi no. 4569K/Pdt/2022 tanggal 30 Desember 2022 sebagai berikut :

MENGADILI

1. **Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi SENTOT DARYANTO tersebut.**
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat Kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

Bahwa dengan demikian telah jelas dan terang **Perkara No.38/Pdt.G/2023/PN.Skh, Pengadilan Negeri Sukoharjo melekat unsur Ne Bis In Idem**, hal ini sesuai pula dengan ketentuan **Pasal 1917 KUHPerdara**, bahwa putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, terhadap kasus dan pihak yang sama, **tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya**, maka dalam Gugatan a quo melekat Ne Bis In Idem (dikutip dari buku “Hukum Acara Perdata”, **M. Yahya Harahap, S.H.**).

Berdasarkan hal tersebut di atas sudah selayaknya Perkara No. 38/Pdt.G/2023/PN.Skh di Pengadilan Negeri Sukoharjo untuk di **TOLAK** atau setidaknya **TIDAK DAPAT DI TERIMA**.

4. **GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK** (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)

Karena Gugatan Penggugat terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat mengandung cacat *Plurium Litis Consortium* (gugatan kurang pihak) dimana pihak yang ditarik tidak lengkap, karena masih ada pihak lain yang seharusnya sebagai Penggugat, Tergugat ataupun Turut Tergugat.

Bahwa dalam **Perjanjian Kredit no. 30** maupun **Perjanjian Kredit no. 31** antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat **Notaris SUPATNI, SH** Notaris Kab. Sukoharjo melibatkan **INDRI HASTUTI** selaku **Debitur**, dimana Ny. INDRI HASTUTI turut mengikatkan diri secara tanggung renteng dalam **Perjanjian Kredit no. 30 dan no. 31**, Ny. INDRI HASTUTI selaku Pemberi Kuasa Hak Tanggungan, memberikan Kuasa kepada Singgih Budi Nugroho selaku Penerima Kuasa mewakili Bank Jateng untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan utang Sentot Daryanto (Penggugat)



dan Ny. Indri Hastuti, sehingga **Debitur dalam Perjanjian Kredit no. 30 dan no. 31 adalah Sentot Daryanto dan Ny. Indri Hastuti.**

Bahwa dalam Posita Gugatan angka 1 mendalilkan bahwa "Penggugat mendapatkan fasilitas pinjaman dari Tergugat I sebagaimana Perjanjian Kredit no. 30 tanggal 20 Desember 2018 dengan flafond Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) bentuk RK jangka waktu 12 bulan jatuh tempo 20 Desember 2019, sedangkan Perjanjian Kredit no. 31 tanggal 20 Desember 2018 dengan flafond Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) jangka waktu 60 bulan angsuran bulanan setiap bulan sebesar Rp. 7.697.413,- jatuh tempo 20 Desember 2023 dan semua perjanjian tersebut dibuat oleh Supatni, SH, MKn selaku Notaris/ PPAT Kab. Sukoharjo".

Bahwa dari dalil Penggugat tersebut **seharusnya SUPATNI, SH, MKn selaku Notaris / PPAT Kab. Sukoharjo dijadikan pihak dalam perkara a quo, karena SUPATNI, SH, MKn adalah pihak yang membuat Perjanjian Kredit no. 30 tanggal 20 Desember 2018 dan Perjanjian Kredit no. 31 tanggal 20 Desember 2018.**

Bahwa dengan **tidak diikutkannya Ny. INDRI HASTUTI dan SUPATNI, SH, MKn Notaris / PPAT Kab. Sukoharjo sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat Kurang Pihak**, oleh karenanya sudah sepatutnya Gugatan Penggugat a quo untuk ditolak atau setidaknya untuk tidak diterima.

5. Bahwa **GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR** dan tidak jelas dasar hukumnya.

Karena Penggugat dalam dalil gugatannya menyebutkan bahwa Tergugat I telah melakukan rencana penjualan lelang atas objek sengketa merupakan perbuatan wanprestasi adalah dalil gugatan yang tidak berdasar hukum.

Bahwa menurut Prof. Subekti dalam hukum perjanjian menerangkan empat kriteria dalam wanprestasi, antara lain :

- Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan.
- Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
- Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Bahwa dalam **Akta Perjanjian Kredit no. 30** tanggal 20 - 12 - 2018 dan **Akta Perjanjian Kredit no. 31** tanggal 20 - 12 - 2018 Tergugat I telah



melaksanakan Prestasinya / kewajibannya kepada Penggugat dengan telah mencairkan / memberikan pinjaman kepada Penggugat yang mana pinjaman tersebut telah diterima / dinikmati oleh Penggugat dan **Penggugat berkewajiban / mempunyai Prestasi kepada Tergugat I yaitu mengembalikan pinjaman yang telah diterima / dinikmatinya sampai dengan waktu yang ditentukan dalam Akta Perjanjian Kredit tersebut dan atau sesuai Klausula yang ada pada kedua Akta Perjanjian Kredit yang telah disepakati.**

Bahwa dalam Pasal 3 **Akta Perjanjian Kredit no. 30** Jangka Waktu Kredit adalah tanggal 20 - 12 - 2018 s.d 20 Desember 2019, artinya **telah jatuh tempo**, namun sampai dengan Gugatan **Penggugat yang ke 2 a quo** tetap tidak melaksanakan kewajibannya melunasi pinjamannya kepada **Tergugat I** sehingga Penggugat telah Wanprestasi terhadap **Akta Perjanjian Kredit no. 30**. Bahwa oleh karena itu berdasarkan **AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) no. 221/2019 tanggal 14 Maret 2019** yang dibuat Supatni, SH, Notaris /PPAT di Kab. Sukoharjo, **Tergugat I dapat melakukan Pelelangan terhadap Jaminan Hutang berupa sebidang tanah sawah sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik no.679/Bulakrejo luas 2.154 m² atas nama Indri Hastuti terletak di Kel. Bulakrejo, Kec. Sukoharjo, Kab. Sukoharjo.**

Bahwa walaupun Penggugat telah wanprestasi terhadap **Akta Perjanjian Kredit no. 30**, namun sampai dengan saat ini **Tergugat I belum mengajukan Permohonan Lelang atas Obyek Sengketa** sebidang tanah sawah sebagaimana tercatat dalam **Sertifikat Hak Milik no.679/Bulakrejo** luas 2.154 m² atas nama Indri Hastuti **kepada Turut Tergugat (KPKNL) dan objek sengketa yang dijadikan dasar gugatan a quo belum juga dilelang oleh Turut Tergugat (KPKNL)** sebagai pemenuhan kewajiban / prestasi Penggugat, sehingga Gugatan Penggugat Prematur dan tidak jelas dasar hukumnya. Oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Penggugat *a quo* untuk ditolak atau setidaknya tidak diterima.

DALAM POKOK PERKARA / KONVENSI :

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat dalam gugatannya tertanggal 29 Maret 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 29 Maret 2023 kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat I.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sebagaimana posita Gugatan angka 1, Penggugat SENTOT DARYANTO telah menerima/mendapatkan Fasilitas Kredit/Pinjaman dari Tergugat I PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah cq. PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Sukoharjo (Bank Jateng) berdasarkan :
 - 1) **Akta Perjanjian Kredit no. 30** tanggal 20 Desember 2018 antara PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah cq PT. Bank Pembangunan Daerah Kantor Cabang Sukoharjo (Kreditur/ Tergugat I) dengan **SENTOT DARYANTO** (Penggugat / Debitur) dan istrinya **INDRI HASTUTI** yang dibuat notaris SUPATNI, SH, MKn Notaris/PPAT di Kab. Sukoharjo, dengan bentuk Kredit Rekening Koran (RC) sebesar **Rp. 300.000.000,-** (tiga ratus juta rupiah), dengan Jangka waktu 12 bulan terhitung sejak tanggal 20 – 12 – 2018 jatuh tempo s.d tanggal 20 – Desember – 2019.
 - 2) **Akta Perjanjian Kredit no. 31** tanggal 20 - Desember - 2018 antara PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah cq. PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Kantor Cabang Sukoharjo (Tergugat I/Kreditur) dengan SENTOT DARYANTO (Penggugat/Debitur) dan istrinya INDRI HASTUTI yang dibuat Notaris SUPATNI, SH, MKn Notaris/PPAT di Kab. Sukoharjo, dengan bentuk Kredit Usaha Produktif (KUP) sebesar **Rp. 350.000.000,-** (tiga ratus lima puluh juta rupiah), dengan Jangka waktu 60 bulan terhitung sejak tanggal 20 – Desember – 2018 s.d tanggal 20 – Desember – 2023.
3. Bahwa sebagaimana posita gugatan angka 2, untuk menjamin pelunasan pembayaran kredit / pinjaman dari Tergugat I yang telah diterima / dinikmati Penggugat sebagaimana dinyatakan dalam **Akta Perjanjian Kredit no. 30** tanggal 20 - 12 - 2018 dan **Akta Perjanjian Kredit no. 31** tanggal 20 – 12 – 2018, Penggugat beserta istrinya INDRI HASTUTI telah menyerahkan Jaminan Hutang berupa sebidang tanah sawah sebagaimana tercatat dalam **Sertifikat Hak Milik no.679/Bulakrejo** luas 2.154 m² atas nama Indri Hastuti terletak di Kel. Bulakrejo, Kec. Sukoharjo, Kab. Sukoharjo (obyek sengketa).
4. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita Penggugat angka 3 dan 4 yang pada pokoknya Penggugat menyatakan belum jatuh tempo, Penggugat belum melakukan wanprestasi terhadap **Akta Perjanjian Kredit no. 30** tanggal 20 - 12 - 2018 dan **Akta Perjanjian Kredit no. 31** tanggal 20 – 12 – 2018 dan menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan wanprestasi.

Halaman 12 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa **Akta Perjanjian Kredit no. 30** dan **Akta Perjanjian Kredit no. 31**, dimana dalam kedua Perjanjian tersebut pada **pasal 4** antara lain dinyatakan bahwa :

*“.....Apabila salah satu fasilitas kredit tersebut dinyatakan **MACET** atau **Wanprestasi** maka dengan sendirinya fasilitas kredit lainnya juga dinyatakan **Macet** atau **Wanprestasi**”.*

Sehingga tidak benar Tergugat I melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit no. 31 tanggal 20 – 12 – 2018 yang belum jatuh tempo (sd tahun 2023), **justru sebaliknya, PENGUGAT lah yang telah dinyatakan WANPRESTASI**, karena Penggugat telah lalai melaksanakan kewajibannya membayar hutang kepada Tergugat I dan Kredit telah dinyatakan **MACET**, sehingga sudah tepat dan benar Tergugat I memberikan peringatan secara lisan kepada Penggugat.

Bahwa selanjutnya dalam Akta Perjanjian Kredit no. 30 dan Akta Perjanjian Kredit no. 31 pada **pasal 5 huruf E** antara lain dinyatakan :

*“**Bank (Tergugat I) dapat mengakhiri perjanjian dengan segera apabila :***

- 1. Debitur tidak menepati pembayaran pelunasan angsuran.....***
- 2. Debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam Akta Hak Tanggungan (Perjanjian Kredit).***
- 5. Dengan nyata Debitur tidak lagi dapat melakukan pembayaran angsuran”.***

Bahwa sampai diajukannya gugatan Penggugat yang Pertama **no. 32/Pdt.G/2020/PN.Skh tanggal 9 November 2020 jo no. 63/Pdt/2021/PT.Smg tanggal 4 Maret 2021 jo no. 4569K/Pdt/2022 tanggal 30 Desember 2022** yang telah berkekuatan hukum tetap maupun Gugatan *a quo*, **Penggugat belum membayar angsuran atau bahkan melunasi pinjaman a quo sesuai yang telah disepakati.**

Atas pemberian kredit dari Tergugat I kepada Penggugat, Tergugat I dahulu telah memberikan **Surat** kepada Penggugat untuk melunasi kredit dengan :

Surat no. 0079/RPK.02.01/030/2020 tanggal **7 Januari 2020** perihal **Pemberitahuan Kewajiban dan Penyelesaian Kredit**, yang memberitahukan bahwa fasilitas kredit yang telah diterima/ dinikmati Penggugat s.d 7 Januari 2020 jumlah pinjaman untuk Kredit Rekening



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Koran Rp. 302.285.764,- dan Kredit KUP Rp.297.741.667,- (dua ratus sembilan puluh tujuh juta tujuh ratus empat puluh satu ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah).

Kedua fasilitas kredit tersebut s.d 7 Januari 2020 kolektibilitas kreditnya MACET.

Namun karena Penggugat tetap belum juga melunasi kewajibannya, kemudian Tergugat I akhirnya mengirimkan:

- 1) Surat Peringatan I no. 0246/RPK.02.01/030/2020 tanggal 20 Januari 2020 dengan :
 - Kredit RC kolektibilitas kreditnya MACET
 - Kredit KUP kolektibilitas kreditnya MACET.
- 2) Surat Peringatan ke 2 no. 0528/RPK.02.01/030/2020 tanggal 10 Februari 2020 menyampaikan :
 - kredit RC kolektibilitas kreditnya MACET
 - kredit KUP kolektibilitas kreditnya MACET
- 3) Surat Peringatan ke 3 no. 0856/RPK.02.01/030/2020 tanggal 11 Maret 2020 menyampaikan :
 - kewajiban pembayaran /Saldo Debet Kredit RC Rp. 299.285.764,-
 - kewajiban pembayaran /Saldo Debet KUP Rp. 313.136.493,-

karena KEDUA FASILITAS kredit yang telah dinikmati Penggugat (Rekening Koran dan KUP/Kredit Usaha Produktif) Kolektibilitasnya telah MACET, bahkan sampai diajukannya Jawaban Gugatan Penggugat a quo dalam perkara yang ke 2, Penggugat belum juga melunasi kewajibannya membayar hutang kepada Tergugat I, sehingga sesuai Akta Perjanjian Kredit no. 30 dan no. 31, PENGGUGAT telah dinyatakan WANPRESTASI.

dari pemberian 2 (dua) fasilitas kredit / pinjaman yang telah diterima / dinikmati Penggugat yang diikat dengan Akta Perjanjian Kredit no. 30 dan Akta Perjanjian Kredit no. 31, dimana dalam kedua Perjanjian tersebut pada **pasal 4** dinyatakan bahwa :

".....Apabila salah satu fasilitas kredit tersebut dinyatakan MACET atau Wanprestasi maka dengan sendirinya fasilitas kredit lainnya juga dinyatakan Macet atau Wanprestasi".



Sehingga tidak benar Tergugat I melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit no. 31 tanggal 20 – 12 – 2018 yang belum jatuh tempo (20 Desember 2023), justru sebaliknya, **PENGUGATLAH YANG TELAH WANPRESTASI**, karena **KEDUA FASILITAS KREDIT YANG DITERIMA (Kredit Rekening Koran (RC) dan KUP / Kredit Usaha Produktif) TELAH DINYATAKAN MACET**. Dengan saldo debit SENTOT DARYANTO per tanggal 17 Mei 2023 untuk kredit KUP dan Rekening Koran Rp. 676.501.846,-. Berdasarkan hal-hal tersebut sudah cukup alasan bahwa gugatan Penggugat tidak berdasar hukum dan tidak beralasan hukum, oleh karenanya Gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau dikesampingkan.

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 5, Tergugat I menolak dengan tegas karena dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada untuk mengulur – ngulur waktu kredit, karena **tidak ada Surat Peringatan secara lisan kepada Penggugat** yang disampaikan Tergugat I pada Februari 2023, karena Petugas Bank Jateng yang datang ke rumah Penggugat yang menyampaikan adanya Putusan Kasasi no. 4569 K/Pdt/2022 atas Obyek Sengketa yang sama dan dijawab Penggugat sudah mengetahui Putusan Kasasi tersebut, kemudian Tergugat I mengingatkan adanya jumlah tagihan yang harus dibayar Penggugat, dan dijawab Penggugat akan melunasi pinjaman dari penjualan aset, atas hal tersebut karena dari dahulu saat Mediasi gugatan yang pertama, Penggugat beralasan akan menjual aset, namun kenyataannya sampai dengan gugatan *a quo* yang ke 2 diajukan, Penggugat hanya janji – janji dan tidak ada realisasi pembayaran kepada Bank Jateng, sehingga Petugas Bank menawarkan bantuan kepada Penggugat agar aset segera laku, dibantu dibuatkan tulisan “Tanah dijual”, namun dijawab Penggugat tidak perlu karena malu kepada tetangga. Berdasarkan hal-hal tersebut, gugatan Penggugat tidak berdasar hukum dan tidak beralasan hukum, oleh karenanya Gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau dikesampingkan.
7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dan tidak benar dalil posita gugatan Penggugat angka 6 karena dalil gugatan Penggugat tersebut hanya mengada – ada untuk mengulur – ngulur waktu kredit, karena **Akta Perjanjian Kredit no. 30 tanggal 20 – 12 – 2018 telah jatuh tempo pada tanggal 20 Desember 2019** dan MACET yang dibuktikan dengan Tergugat I memberikan **Surat** kepada Penggugat untuk melunasi kredit dengan :



Surat no. 0079/RPK.02.01/030/2020 tanggal **7 Januari 2020** perihal **Pemberitahuan Kewajiban dan Penyelesaian Kredit**, yang memberitahukan bahwa fasilitas kredit yang telah diterima/ dinikmati Penggugat s.d 7 Januari 2020 jumlah pinjaman untuk Kredit Rekening Koran Rp. 302.285.764,- dan Kredit KUP Rp.297.741.667,- (dua ratus sembilan puluh tujuh juta tujuh ratus empat puluh satu ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah).

Kedua fasilitas kredit Penggugat tersebut s.d 7 Januari 2020 kolektibilitas kreditnya MACET, sebelum adanya Covid yang di Indonesia mulai bergejala pada **Februari 2020**, oleh karenanya alasan pandemi Covid 19 bukanlah alasan bagi Penggugat untuk tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana **Akta Perjanjian Kredit no. 30 tanggal 20 – 12 – 2018 dan Akta Perjanjian Kredit no. 31 tanggal 20 – 12 – 2018**, oleh karenanya Gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau dikesampingkan.

8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas terhadap dalil Posita Penggugat angka 7 yang menyatakan agar Turut Tergugat (KPKNL) melakukan penundaan lelang apabila Tergugat I mengajukan untuk pelaksanaan lelang atas objek sengketa karena menurut **Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** menyebutkan :

“Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan”

Bahwa berdasarkan ketentuan diatas sudah jelas bahwa **penundaan lelang hanya dapat dilakukan apabila ada gugatan dari pihak lain selain debitor**, sehingga Gugatan Penggugat tidak dapat dijadikan alasan bagi Turut Tergugat untuk menolak/menunda permohonan lelang atas objek sengketa yang diajukan Tergugat I. Oleh karenanya terhadap alasan Gugatan Penggugat tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak atau dikesampingkan.

9. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Posita Penggugat angka 8, karena dalam Pasal 11 ayat (2) UU no. 4 tahun 1996 menyebutkan *“dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain :*



- a. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibataalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.
- b. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.
- c. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan,....dst”

sehingga sudah sangat jelas terhadap klausul pasal 11 ayat (2) UU no. 4 tahun 1996 bahwa pengelolaan obyek jaminan Hak Tanggungan menjadi kewenangan Pemegang Hak Tanggungan dalam hal ini Tergugat I / Bank Jateng sebagaimana termuat dalam **AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) no.221/2019 tanggal 14 Maret 2019** yang dibuat Supatni, SH, Notaris /PPAT di Kab. Sukoharjo. Oleh karenanya terhadap dalil posita Penggugat *a quo* sudah sepatutnya untuk ditolak atau dikesampingkan.

10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat angka 9 dan 10 yang tidak benar dan sangat mengada – ada karena **perubahan balik nama Sertifikat obyek sengketa dan atau pembebanan jaminan dan atau bentuk lainnya oleh Tergugat II (BPN)**, baik yang diajukan oleh Tergugat I dan atau siapapun **sepanjang memenuhi persyaratan yang ditetapkan Tergugat II dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, TERGUGAT II TIDAK MEMILIKI ALASAN APAPUN UNTUK TIDAK MEMPROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT atas obyek sengketa.**

Bahwa Tergugat II (BPN) telah **menerbitkan SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN Peringkat I no. 02651/2019**, dengan Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah disebut juga Bank Jateng berkedudukan di Semarang untuk Kantor Cabang Sukoharjo / Tergugat I / Bank Jateng atas obyek Hak Tanggungan SHM no. 679 yang dibuat berdasarkan SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) no. 140/2019 tanggal 19 Februari 2019 dan telah diikuti dengan dibuatnya **Akta Pemberian Hak Tanggungan no. 221/2019 tanggal**



14/03/2019, oleh karenanya **TIDAK ADA ALASAN BAGI TERGUGAT II (BPN) UNTUK TIDAK MENERBITKAN SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH (SKPT) yang diajukan Tergugat I guna memproses Lelang eksekusi Hak Tanggungan pada TURUT TERGUGAT (KPKNL) Surakarta**, apalagi terhadap Objek Sengketa *a quo* telah pernah diajukan gugatan oleh Penggugat sebagaimana Putusan Perkara no. 32/Pdt.G/2020/PN.Skh tanggal 9 November 2020 jo no. 63/Pdt/2021/PT.Smg tanggal 4 Maret 2021 jo no. 4569K/Pdt/2022 tanggal 30 Desember 2022, yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*). Oleh karenanya Gugatan Penggugat tidak berdasar hukum dan tidak beralasan hukum oleh karenanya gugatan Penggugat *a quo* patut untuk ditolak atau dikesampingkan.

11. Bahwa tidak benar dan Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat angka 11 yang hanya mengada – ada, karena permintaan Penggugat yang meminta diletakkan Sita Persamaan terhadap Obyek Sengketa tidak berdasar hukum dan tidak beralasan hukum, **karena Obyek Sengketa telah diletakkan Hak Tanggungan / telah dijadikan Jaminan Kredit / Hutang oleh Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan AKTA PERJANJIAN KREDIT no. 30 dan AKTA PERJANJIAN KREDIT no. 31, telah diterbitkan SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN no. 02651/2019 yang sah atas nama Pemegang Hak Tanggungan Tergugat I, yang mempunyai kekuatan Eksekutorial dan Sertifikat Hak Tanggungan no. 02651/2019 yang diterbitkan Tergugat II (BPN) tanggal 29 April 2019 dengan irah – irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, mempunyai KEKUATAN EKSEKUTORIAL yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan sesuai Undang – Undang no. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 14 ayat (3) yang menyatakan :**

“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acta hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”.

sehingga tidak dapat diletakkan Sita, oleh karenanya Permohonan Sita yang diajukan Penggugat dalam Gugatan *a quo* yang tidak berdasar hukum dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak beralasan hukum, sehingga Gugatan patut untuk ditolak atau dikesampingkan.

12. Bahwa Tergugat I menolak dalil posita gugatan Penggugat angka 12, karena gugatan *a quo* tidak benar, tidak didasarkan pada bukti -bukti Otentik, tidak berdasar hukum, dan tanpa alasan hukum yang benar serta merugikan Tergugat I, oleh karenanya tuntutan Penggugat yang tidak benar, tidak berdasar hukum, dan tanpa alasan hukum yang benar, patut untuk ditolak atau dikesampingkan.

Oleh karena gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat, maka sudah sepatutnya Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, dalil posita dan petitum Gugatan Penggugat *a quo* adalah **dalil yang mengada – ada, tidak beralasan hukum dan tidak berdasar hukum** serta tidak didasarkan pada bukti - bukti otentik, oleh karenanya sangat berdasar dan beralasan hukum apabila Gugatan Penggugat *a quo* untuk **ditolak** atau setidaknya – tidaknya di kesampingkan.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas, **Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* memutuskan** sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.
3. Menghukum Penggugat untuk tunduk dan patuh dalam putusan perkara *a quo*.

Atau :

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Jawaban Tergugat II :

Halaman 19 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 32 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Adapun mengenai semua dalil gugatan Penggugat mohon dibuktikan kebenarannya di persidangan.

Demikian jawaban Turut Tergugat II dan selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara A quo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima jawaban Turut Tergugat II.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara .

Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya.

Jawaban Turut Tergugat:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya, dan Turut Tergugat tidak akan menjawab dalil-dalil yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat.
2. Bahwa objek sengketa dalam perkara a quo adalah sebidang tanah sawah SHM No. 679 luas 2.154 M² terletak di Kel. Bulakrejo, Kec. Sukoharjo, Kab. Sukoharjo atas nama Indri Hastuti;
3. Bahwa dapat Turut Tergugat sampaikan, sampai saat ini atau setidaknya sampai saat gugatan ini diterima, Turut Tergugat belum melaksanakan lelang atas objek perkara;

DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR (*DILATORIA EXCEPTIE*)

- a. Bahwa sebagaimana Turut Tergugat sampaikan dalam pendahuluan diatas, sampai saat ini atau setidaknya sampai gugatan diterima oleh Turut Tergugat, belum ada pelaksanaan lelang atas objek perkara;
- b. Bahwa karena belum terjadi lelang atas objek perkara, maka tidak ada perbuatan hukum apapun yang merugikan Penggugat,
- c. Bahwa dengan demikian, gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat belum dapat diperiksa oleh Majelis Hakim karena



masih terlalu dini dan belum ada akibat hukum apapun terhadap objek perkara (*premature*);

- d. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo atau setidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) karena gugatan *premature*. Hal ini sesuai dengan *Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 101 K/Sip/1974 tahun 1976 yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena belum sampai masanya atau premature*;

2. EKSEPSI PENGGUGAT SALAH DALAM MENGAJUKAN UPAYA HUKUM

- a. Bahwa dalam posita dan petitumnya, Penggugat meminta kepada Turut Tergugat untuk tidak melakukan lelang atas objek sengketa sampai perkara mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsd*), hal ini menunjukkan upaya perlawanan Penggugat terhadap rencana pelaksanaan lelang atas objek sengketa;
- b. Bahwa sebagaimana Turut Tergugat telah jelaskan sebelumnya, sampai saat gugatan ini diterima, Turut Tergugat belum melaksanakan lelang atas objek sengketa;
- c. Bahwa sesuai dengan **SEMA RI No. 4 Tahun 2016 tentang pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016** sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam rumusan Hukum Kamar Perdata Umum angka 6 yang berbunyi : "*Proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada Pemohon Eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk Gugatan bukan Perlawanan*";
- d. Bahwa dalam rumusan ketentuan tersebut jelas disebutkan bahwa upaya dalam bentuk gugatan ditempuh manakala proses eksekusi lelang telah selesai dan obyek lelang telah diserahkan kepada pemenang lelang, sedangkan terhadap obyek sengketa belum dilaksanakan lelang atau belum ada permohonan lelang sehingga upaya hukum yang diajukan harus dalam bentuk perlawanan dan bukan dalam bentuk gugatan biasa;
- e. Bahwa lelang eksekusi atas jaminan milik Penggugat belum dilaksanakan sehingga belum ada perubahan maupun penyerahan obyek sengketa dari penjual ke pemenang lelang atau pembeli, berarti belum ada perubahan status atas tanah obyek sengketa. Dalam hal demikian maka upaya yang



harus dilakukan oleh termohon eksekusi seharusnya dengan perlawanan bukan dengan gugatan;

- f. Bahwa dalam perkara ini Penggugat justru melakukan upaya hukum dengan gugatan bukan dengan perlawanan, padahal status obyek sengketa belum berubah dan pelelangan belum terjadi, dengan demikian mengacu kepada Surat Edaran Mahkamah Agung RI no. 4 tahun 2016 tersebut berarti gugatan Penggugat mengandung cacat formal dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi Turut Tergugat di atas, dengan ini Turut Tergugat menyampaikan jawaban pada pokok perkara sebagaimana tersebut di bawah ini dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
2. **Bahwa Turut Tergugat tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat.**
3. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara ini dan Turut Tergugat **menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya** kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
4. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan oleh Turut Tergugat dalam bagian eksepsi, Turut Tergugat belum melaksanakan lelang atas obyek sengketa sehingga tidak ada satupun perbuatan dari Turut Tergugat yang merugikan maupun merupakan perbuatan melawan hukum dan bahkan Turut Tergugat sama sekali tidak memiliki hubungan hukum baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Penggugat;
5. Bahwa perlu Turut Tergugat sampaikan, pelaksanaan lelang merupakan kewajiban hukum Turut Tergugat sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement*, *Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 berbunyi, **“Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya”** *juncto* ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, **“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”;

6. Bahwa Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama dilindungi oleh Undang-Undang, sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa ***"Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak"***. Berdasarkan SEMA RI No. 7 tahun 2012, pemegang hak tanggungan beritikad baik dilindungi oleh Undang-Undang sehingga dengan kata lain pemegang hak tanggungan peringkat pertama dapat diberikan perlindungan hukum untuk melaksanakan lelang eksekusi terhadap obyek jaminan sebagai pemenuhan perjanjian dan hak tanggungan itu sendiri;
7. Bahwa perlindungan hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan yang beritikad baik dapat dilihat dari Pasal 1341 ayat (2) KUH Perdata yang menyebutkan: ***"hak-hak yang diperolehnya dengan itikad baik oleh orang-orang pihak ketiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu, dilindungi"***, dengan demikian pihak yang beritikad baik akan dilindungi haknya dengan cara tidak mencabut hak-haknya dalam perjanjian hak tanggungan;
8. Bahwa objek jaminan yang telah diikat dengan tata cara dan secara formal telah memenuhi persyaratan yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku maka kreditor sebagai pihak yang berpiutang tetap dilindungi haknya sebagai pemegang hak tanggungan sampai debitor melunasi hutang-hutangnya pada saat yang telah ditentukan sesuai dengan perjanjian kredit.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 23 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul. Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Para Tergugat maupun Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor:030 tanggal 20 Desember 2018 yang dibuat Notaris Supatni,S.H, bukti P-1;
2. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor:031 tanggal 20 Desember 2018 yang di buat Notaris Supatni,S.H,bukti P-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 679 Luas \pm 2154 m², Desa Bulakrejo, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo., bukti P-3;
4. Fotokopi salinan Putusan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Skh dalam perkara antara Sentot Daryanto melawan PT.Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah, Cabang Sukoharjo,dkk , bukti P-4;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah dileges, dan ditunjukkan aslinya, kecuali bukti P-1, P-2, P-3, tidak ditunjukkan aslinya;

Menimbang bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor:030 tanggal 20 Desember 2018 yang di buat Notaris Supatni,S.H, bukti T1-1 ;
2. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor:031 tanggal 20 Desember 2018 yang di buat Notaris Supatni,S.H, bukti T1-2 ;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 679/Bulakrejo luas 2154 m² atas nama Indri Hastuti terletak di Desa/Kel. Bulakrejo, Kec. Sukoharjo, Kab. Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah, bukti T1-3 ;
4. Fotokopi Akta Pemberitahuan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 221/2019, tanggal 14 Maret 2019 yang dibuat Supatni, SH, Notaris/ PPAT di Kabupaten Sukoharjo, bukti T1-4 ;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02651/2019 dengan Pemegang Hak Tanggungan PT BANK PEMBANGUNAN DAERAH, Jawa Tengah berkedudukan untuk Kantor Cabang Sukoharjo yang diterbitkan Badan

Halaman 24 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tanggal 29 April 2019, bukti T1-5 ;

6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Kewajiban Dan Penyelesaian Kredit Nomor : 0079/RPK.02.01/030/2020 tanggal 7 Januari 2020 dari PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Jawa Tengah Cabang Sukoharjo kepada Sdr.Sentot Daryanto, bukti T1-6;
7. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor 0240/RPK.02.01/030/2020 tanggal 20 Januari 2020 dari PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Sukoharjo kepada Sdr.Sentot Daryanto , bukti T1-7;
8. Fotokopi Surat Peringatan ke-2 Nomor: 0528/RPK.02.01/030/2020 tanggal 10 Februari 2020 dari PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah, Cabang Sukoharjo kepada Sdr.Sentot Daryanto, bukti T1-8 ;
9. Fotokopi Surat Peringatan ke-3 nomor 0856/RPK.02.01/030/2020 tanggal 11 Maret 2020 dari PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Sukoharjo kepada Sdr.Sentot Daryanto, bukti T1-9 ;
10. Fotokopi salinan Putusan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Skh dalam perkara antara Sentot Daryanto melawan PT.Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah, Cabang Sukoharjo,dkk tanggal 9 November 2020 , bukti T1.10;
11. Fotokopi salinan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 63/Pdt/2021/PT.Smg tanggal 4 Maret 2021, bukti T1.11;
12. Fotokopi salinan Putusan Mahkamah Agung No. 4569 K/Pdt/2022 tanggal 30 Desember 2022, bukti T1.12;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah dileges, dan ditunjukkan aslinya, kecuali bukti T1.10 tidak ditunjukkan aslinya;

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa yang dimaksud Eksepsi dalam konteks Hukum Acara Perdata bermakna tangkisan, bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang

Halaman 25 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyangkut syarat-syarat/ formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah, dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara ;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Tergugat I dan Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi, oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu Eksepsi Tergugat I sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat I menguraikan beberapa materi eksepsi yang salah satunya adalah mengenai eksepsi *nebis in idem* sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut terlebih dahulu untuk mengetahui apakah memang materi perkara ini pernah diperiksa di persidangan dan telah ada putusan dari Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Tergugat I menyatakan bahwa Penggugat sebelumnya pernah mengajukan gugatan dengan obyek yang sama dan pokok perkara yang sama serta pihak-pihak yang sama ke Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tahun 2020, yang terdaftar dalam Register Perkara nomor 32/Pdt.G/2020/PN.Skh tanggal 9 November 2020 jo nomor 63/Pdt/2021/PT.Smg tanggal 4 Maret 2021 jo nomor 4569K/Pdt/2022 tanggal 30 Desember 2022, yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti Penggugat P-4 yang mana bukti ini sama dengan bukti Tergugat I T.1-10 yaitu berupa salinan Putusan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Skh dalam perkara antara Sentot Daryanto melawan PT.Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah, Cabang Sukoharjo,dkk dan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tersebut telah dilampirkan pula bukti Tergugat I yaitu T.1-11 salinan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 63/Pdt/2021/PT.Smg tanggal 4 Maret 2021 dan T.1-12 salinan Putusan Mahkamah Agung No. 4569 K/Pdt/2022 tanggal 30 Desember 2022;

Menimbang, bahwa mencermati bukti-bukti surat tersebut adalah adanya perkara perdata gugatan yang diajukan oleh **Penggugat** Sentot Daryanto, **Tergugat I** : PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah, Kantor Pusat Semarang Cq PT. Bank Pembangunan Daerah, Jawa Tengah, Cabang Sukoharjo, **Tergugat II** : Pemerintah Republik Indonesia Cq Kepala ATR / Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta Cq Kepala ATR/Badan Pertanahan Nasional Propinsi

Halaman 26 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawa Tengah Cq Kepala ATR/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sukoharjo, **Tergugat III** Supatni, S.H., Mkn., Notaris/PPAT, Kabupaten Sukoharjo, dan **Turut Tergugat** adalah Menteri Keuangan Republik Indonesia Cq Departemen Keuangan Republik Indonesia Cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), Kantor Wilayah IX Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta, dengan **Obyek Sengketa**: Sebidang tanah sawah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik nomor 679/Bulakrejo, luas 2.154 m2, Kelurahan Bulakrejo, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo atas nama Indri Hastuti;

Menimbang, bahwa dalam gugatan perkara terdahulu yaitu perkara Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Skh, pada pokoknya Penggugat mendalilkan mengenai batalnya pengikatan Hak Tanggungan karena adanya perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I yang dilakukan pada tanggal 20 Desember 2018 yang tercantum dalam Akta Perjanjian Kredit nomor 30 dan 31 berikut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) namun ternyata Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yaitu nomor 221/2019 baru ada tanggal 14 Maret 2019 sehingga berdasarkan pasal 15 ayat 3 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa '*Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan*' sedangkan pasal 15 ayat 6 berbunyi '*Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat 3 atau ayat 4 atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana ayat 5 batal demi hukum*', oleh karenanya Penggugat memohon agar dinyatakan belum melakukan wanprestasi atas kewajiban Penggugat terhadap Tergugat I, Menyatakan bahwa pinjaman Penggugat kepada Tergugat I bukan pinjaman yang diutamakan (preference) akan tetapi sudah menjadi pinjaman biasa (konkuren), sehingga apabila Tergugat I mengajukan penjualan lelang atas obyek sengketa Tergugat I harus melakukan gugatan kepada Para Penggugat lewat Pengadilan Negeri, Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 221/2019 TANGGAL 14 Maret 2019 yang dibuat oleh Tergugat III selaku Notaris /PPAT, Kabupaten Sukoharjo, batal demi hukum, sehingga Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02651/2019 tercatat atas nama Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama Tergugat I tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan batal demi hukum, serta

Halaman 27 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Skh

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyatakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang digunakan untuk pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan APHT atas obyek sengketa oleh Tergugat III selaku Notaris /PPAT Kabupaten Sukoharjo telah kadaluarsa;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sukoharjo telah memutuskan gugatan tidak dapat diterima yang mana putusan ini telah dikuatkan pada tingkat banding dan kasasi dan berkekuatan hukum tetap sehingga pokok perkara dalam gugatan tersebut belum diperiksa oleh karenanya gugatan dapat diajukan kembali;

Menimbang, bahwa dalam pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) diuraikan *Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekadar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula diajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula;*

Menimbang, bahwa istilah pasal dalam KUHPerdata tersebut lebih dikenal dengan nama *nebis in idem* yaitu Pengajuan gugatan dari penggugat dengan materi perkara yang serupa dan orang yang berperkara juga serupa serta telah diputus melalui pengadilan yang sama pula;

Menimbang, bahwa mencermati isi dari pasal tersebut Majelis Hakim memahami bahwa terhadap perkara yang telah diputus tidak dapat diterima berarti ada formalitas gugatan yang belum dipenuhi sehingga ketika gugatan tersebut diajukan kembali maka dapat dilakukan pemeriksaan kembali di persidangan, namun demikian selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah memang materi dalam gugatan ini sama dengan gugatan perkara sebelumnya sebagaimana dimaksud di atas;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat pada pokoknya mendalilkan Penggugat keberatan penjualan lelang obyek sengketa berupa sebidang tanah sawah yang tersebut dalam sertifikat Hak Milik No. 679, luas 2.154 m², Kelurahan Bulakrejo, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo atas nama Indri Hastuti oleh Tegugat I tersebut, karena kondisi saat ini usaha Penggugat terkena dampak dari penyebaran pandemi covid-19, sebagaimana Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.11/PJOK.03/2020 tentang *Stimulus Perekonomian Nasional sebagai kebijakan kontraksiklus dampak penyebaran covid-19* karena

Halaman 28 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dampak tersebut hingga saat ini Penggugat masih sangat sulit untuk melakukan pemulihan usaha dan juga mengingat pinjaman tersebut baru akan jatuh tempo 20 Desember 2023, oleh karena itu mohon agar Turut Tergugat melakukan penundaan apabila Tergugat I mengajukan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa ini harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*), dan mohon Tergugat II tidak melakukan perubahan balik nama terhadap obyek sengketa, apabila ada permohonan perubahan balik nama dan atau pembebanan dalam bentuk apapun baik dari Tergugat I atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*);

Menimbang, bahwa mencermati dalil gugatan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa materi yang didalilkan Penggugat berbeda dengan materi dalam gugatan sebelumnya yaitu perkara perdata Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Skh meskipun obyek sengketa adalah sama;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim di atas bahwa putusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima dapat diajukan kembali apalagi terhadap perkara ini materi gugatan berbeda dengan gugatan sebelumnya hanya pihak dan obyek sengketa yang sama sehingga tidak berlaku nebis in idem dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi Tergugat I yaitu gugatan Penggugat mengandung cacat *Plurium Litis Consortium* (gugatan kurang pihak) dimana pihak yang ditarik tidak lengkap, karena masih ada pihak lain yang seharusnya sebagai Penggugat, Tergugat ataupun Turut Tergugat, karena dalam Perjanjian Kredit nomor 30 maupun Perjanjian Kredit nomor 31 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat Notaris SUPATNI, SH Notaris Kabupaten Sukoharjo melibatkan INDRI HASTUTI selaku Debitur, dimana Ny. INDRI HASTUTI turut mengikatkan diri secara tanggung renteng dalam Perjanjian Kredit nomor 30 dan nomor 31, Ny. INDRI HASTUTI selaku Pemberi Kuasa Hak Tanggungan memberikan Kuasa kepada Singgih Budi Nugroho selaku Penerima Kuasa mewakili Bank Jateng untuk membebankan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan utang Sentot Daryanto (Penggugat) dan Ny. Indri Hastuti, sehingga Debitur dalam Perjanjian Kredit nomor 30 dan nomor 31 adalah Sentot Daryanto dan Ny. Indri Hastuti;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat dalam repliknya menyatakan dalil eksepsi Tergugat I tersebut tidak beralasan karena pihak yang

Halaman 29 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditarik sebagai pihak dalam perkara dalam sengketa perdata sepenuhnya adalah hak Penggugat, dengan demikian eksepsi Tergugat I tersebut layak untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap perjanjian kredit dimaksud, dalam hal ini Penggugat telah mengajukan bukti P-1 berupa perjanjian kredit nomor 030 yang mana bukti tersebut juga diajukan oleh Tergugat I sebagai bukti T1.1 dan bukti P-2 berupa perjanjian kredit nomor 031 yang mana bukti tersebut diajukan Tergugat I sebagai bukti T1.2;

Menimbang, bahwa dalam salah satu petitum gugatannya Penggugat memohon agar Penggugat dinyatakan belum melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit Nomor 31 tanggal 20 Desember 2018 yang dibuat oleh Supatni,SH.Mkn, selaku Notaris /PPAT Kabupaten Sukoharjo kepada Tergugat I, oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Akta Perjanjian tersebut yang diajukan oleh Penggugat sebagai bukti P-2 dan diajukan Tergugat I sebagai bukti T1.2 ;

Menimbang, bahwa bukti tersebut adalah Perjanjian Kredit pada tanggal 20 Desember 2018 antara PT.Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah sebagai Kreditur dengan Tuan Sentot Daryanto bersama -sama dengan Isterinya Nyonya Indri Hastuti sebagai Debitur atas fasilitas kredit kepada Debitur sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) dengan jangka waktu fasilitas kredit selama 60 (enam puluh) bulan dengan jaminan utama fidusia barang yang dibuat di bawah tangan sebesar Rp 162.500.000,- (seratus enam puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) dan jaminan tambahan SHM Nomor 679/Bulakrejo atas nama Indri Hastuti;

Menimbang, bahwa mencermati bukti tersebut Sentot Daryanto yang dalam hal ini adalah Penggugat telah mengikatkan perjanjian kredit bersama - sama dengan isterinya Indri Hastuti dengan jaminan tambahan adalah SHM atas nama Indri Hastuti yang mana Penggugat bersama Isterinya tersebut mengikatkan perjanjian kredit kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa pada dasarnya perjanjian tersebut mengikat kepada para pihak yang membuatnya dengan demikian gugatan ini pun seharusnya diajukan oleh pihak yang sama-sama kedudukan sebagai debitur yaitu Penggugat bersama isterinya bernama Indri Hastuti,dengan demikian eksepsi gugatan kurang pihak ini cukup beralasan untuk diterima;

Halaman 30 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi Tergugat I ini diterima maka terhadap eksepsi Tergugat I yang lainnya maupun eksepsi Turut Tergugat tidak perlu dipertimbangkan lagi;

II. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim dalam eksepsi bahwa eksepsi Tergugat I telah diterima, maka Majelis Hakim belum dapat memeriksa pokok perkara, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima/*niet ontvankelijke verklaard*;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat, pasal 8 ke-3 Rv, serta peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

I. DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat I;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp420.000,00 (empat ratus dua puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo pada hari Senin, tanggal 17 Juli 2023, oleh kami, Fredrik Frans Samuel Daniel,S.H., sebagai Hakim Ketua, Wahyu Kusumaningrum,S.H.M.Hum., dan Asropi,S.H.M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, pada hari Kamis,tanggal 20 Juli 2023 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut dihadiri Indra Bulan,S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara



elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota:

ttd

Wahyu Kusumaningrum, S.H.M.Hum

ttd

Asropi, S.H.M.H.

Hakim Ketua,

ttd

Fredrik Frans Samuel Daniel, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Indra Bulan S.H.

Rincian Biaya Perkara:

1. Pendaftaran	:	Rp	30.000,00;
2. ATK	:	Rp	90.000,00;
3. Panggilan	:	Rp	240.000,00;
4. PNB	:	Rp	40.000,00;
5. Materai	:	Rp	10.000,00;
6. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
Jumlah	:	Rp	420.000,00;

(empat ratus dua puluh ribu Rupiah)